



Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique, dressé par la Commissaire-Enquêtrice en date du 9 octobre 2019.

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

L'opposition au projet

L'opposition relevée dans le procès-verbal de synthèse est liée à des questionnements et une appréhension quant à l'évolution potentielle ou réelle du cadre de vie qu'entraîne nécessairement toute opération d'aménagement d'importance. Ce sentiment bien compréhensible se traduit par des interrogations sur la taille du projet, le nombre de logements programmés ainsi que la consommation d'espaces agricoles.

Un travail de conception qui prend en compte les spécificités du site et de son environnement proche

La conception du projet de nouveau quartier de Kérampir a été guidée par le souhait d'assurer, son insertion dans l'environnement urbain (quartiers voisins existants), de prendre en compte les éléments constituant le paysage champêtre du site (talus et boisements) en les préservant au mieux, ceci afin de limiter l'impact sur les habitats naturels qu'ils hébergent. Permettre les continuités écologiques essentielles à la pérennité des espèces naturelles est une forte préoccupation dans la conception du projet. Le prolongement des chemins verts existants dans les quartiers en partie Est du site permettra également d'assurer la mobilité modes doux inter-quartiers, ainsi que l'accès aux équipements municipaux, aux services présents dans le bourg et aux stations de bus. La présence de la ferme MORVAN à l'extrémité de la route de Kéramézec (nord-ouest du site) est prise en compte d'une part par un recul inconstructible dans un rayon de 100 mètres autour de l'installation classée agricole (réglementation) et d'autre part le phasage de l'urbanisation (démarrage du projet sur la partie sud du site). Rappelons également que le travail de conception du nouveau quartier est organisé dans le cadre formel de la concession d'aménagement (cf. Chapitre 1-« Modalités générales »-Articles n°1, 2, 3 et 8 du traité de concession-extraits joints en annexe). La concession d'aménagement est le choix fait par les élus pour fixer les objectifs non négociables en vue de la création d'une opération d'ensemble. La réalisation d'un éco-quartier à Kérampir a fait l'objet d'une délibération du Conseil de Communauté en ce sens en date du 19 octobre 2012, avant la passation du contrat de concession.

Concernant les équipements et services urbains de la commune de Bohars et leur capacité à accueillir à terme une population complémentaire de près de 310 foyers soit au moins 700 habitants supplémentaires

➤ **Infrastructures liées à la Petite enfance - Enfance – Jeunesse :**

Petite enfance

Situation actuelle :

La commune de Bohars compte actuellement environ 130 enfants de moins de 3 ans, soit près de 3.75% de la population communale (130 enfants / 3474 habitants).

Près de 8% des moins de 3 ans sont déjà scolarisés, soit une dizaine d'enfants. De même, une autre dizaine d'enfants de moins de 3 ans sont gardés à la maison par leurs parents.

A ce jour, la commune est en capacité d'offrir un mode de garde pour 110 enfants environ.

Deux modes de garde sont disponibles sur Bohars :

- **Un multi-accueil géré par la commune,**
- **Un réseau d'assistantes maternelles.**

Le multi-accueil dispose d'un agrément pour 16 places ce qui lui permet d'accueillir une trentaine d'enfants dans l'année (29 inscrits en 2019).

Concernant les assistantes maternelles, elles sont agréées pour 45 places. Le nombre d'enfants accueillis est cependant variable (mi-temps, accueil périscolaire...).

A ce jour, la collectivité peut proposer un mode de garde pour 74 enfants soit un taux de réponse de 67% par rapport à la demande potentielle actuelle. Il manque donc 36 places.

Pour pallier à cette carence, la commune va prendre dès 2020 les mesures suivantes :

- Augmentation de l'agrément du multi-accueil pour 3 places supplémentaires soit un total de 19 places ce qui permettra d'accueillir près de 6 enfants en plus par an ;
- Création d'une nouvelle structure d'accueil collective « petite enfance » de 16 places dans les locaux de l'actuel accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) (lui-même transféré dans les locaux de l'école publique). Cette nouvelle structure permettra d'accueillir près de 30 enfants par an.

Les locaux étant déjà existants, ces mesures ne nécessitent pas de travaux et seront donc mises en œuvre très rapidement. En revanche, elles ne servent qu'à compenser le déficit actuel de places d'accueil.

Situation future :

L'augmentation de la demande liée à l'urbanisation de la zone de Kérampir a été envisagée par les élus municipaux comme suit :

A terme, ce nouveau quartier va générer 700 habitants supplémentaires dont une trentaine d'enfants de moins de trois ans (700 x 3.75%).

Afin de permettre aux familles de choisir un mode d'accueil adapté à leurs besoins, différents modes de garde seront proposés :

- Installation d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) de 12 places supplémentaires, soit une possibilité d'accueillir une vingtaine d'enfants ; un soutien de la commune sera envisagé pour la mise à disposition de locaux ;
- Mise en place d'un partenariat avec un gestionnaire de crèche familiale coopérative : ce mode de garde présente l'avantage d'offrir une grande souplesse dans les horaires d'accueil et simplifie la tâche des parents qui ne sont pas l'employeur de l'assistant(te) maternel(le). Une dizaine d'enfants pourront être accueillis par ce mode de garde ;
- Pour compléter le dispositif, en cas de besoin, la commune pourra acheter des places dans des crèches situées à proximité des lieux de travail des résidents Boharsiens. Plusieurs structures proposent ce type de prestations qui peuvent par conséquent être mises en œuvre très rapidement. Des contacts ont déjà été pris en ce sens.

Ces différentes mesures permettront de répondre aux nouvelles demandes liées à l'urbanisation de la zone de Kérampir.

Enfance – Jeunesse

- Temps scolaire :

La commune dispose de deux écoles : une école publique (220 élèves en 2019- 2020) et une école privée (216 élèves en 2019 – 2020).

Sur les 436 élèves, 284 sont domiciliés sur la commune et 152 élèves sont domiciliés en dehors de Bohars (soit près de 35% des effectifs), ce qui a permis d'éviter la fermeture de classes.

La commune se base sur une centaine d'enfants supplémentaires à accueillir dans ses écoles à l'issue de l'urbanisation des 3 tranches du nouveau quartier de Kérampir, soit une quarantaine d'élèves environ pour la première tranche, et une trentaine pour chacune des deux tranches suivantes.

Cela représentera donc, près de 400 élèves Boharsiens scolarisés en maternelle ou en élémentaire (284 + 100).

On ne peut donc pas parler d'augmentation des effectifs mais plus d'un remplacement progressif des effectifs « non Boharsiens » par des effectifs « Boharsiens ».

Comme indiqué précédemment, l'intégration de cette centaine d'élèves supplémentaires va s'échelonner au fur et à mesure de l'avancement des différentes phases d'urbanisation.

Le taux de rotation annuel des élèves, lié au départ des CM2, se situe aux alentours de 11.5% des effectifs, soit une cinquantaine d'élèves par an. Parallèlement, en priorisant l'inscription des enfants domiciliés sur la commune et ce dès la petite section de maternelle, **les deux écoles pourront absorber sans difficulté l'arrivée progressive de ces nouveaux élèves.**

Par ailleurs, il convient également de noter qu'en cas de nécessité, la commune sera en capacité de réactiver très rapidement son projet d'extension de l'école publique. Ce projet a fait l'objet d'études avancées en 2012 mais ne s'est pas concrétisé à l'époque compte tenu de la diminution des effectifs scolaires.

- Temps périscolaire :

La garderie périscolaire municipale se répartit sur 2 sites : à l'école publique et à l'école privée. Chaque site accueille près d'une soixantaine d'enfants matin et soir. Leur configuration actuelle permet d'absorber une augmentation des effectifs.

Le restaurant scolaire accueille les enfants des deux écoles sur un site situé dans le complexe scolaire public. Il a fait l'objet d'une extension en 2013.

Environ 280 demi-pensionnaires sont accueillis quotidiennement, sur deux services. A ce jour, dans sa configuration actuelle, la structure est en capacité d'accueillir encore une quarantaine d'élèves supplémentaires.

Pour une question de confort pour les usagers et le personnel, un projet de self est actuellement à l'étude. Même si ce n'est pas la vocation première de ce projet, cette nouvelle organisation permettrait d'augmenter encore la capacité d'accueil du restaurant.

En conclusion, sur la thématique enfance-jeunesse, **l'urbanisation du quartier de Kérampir ne devrait pas générer d'augmentation des effectifs scolaires (remplacement progressif des élèves « non Boharsiens » par des élèves « Boharsiens ») et les équipements existants peuvent donc permettre l'accueil des nouveaux élèves.**

- Temps extra-scolaire :

La commune propose aux familles deux modes d'accueil, en fonction de l'âge des enfants.

- De 3 à 11 ans révolus, les enfants sont accueillis à l'**ALSH**, qui fera l'objet d'une reprise en gestion municipale à compter du 1^{er} janvier 2020.

Le transfert de l'ALSH dans les locaux de l'école publique (non utilisés le mercredi et durant les vacances scolaires) va permettre d'augmenter sa capacité d'accueil qui est actuellement de 60 places.

L'ALSH accueille, en fonction des années, entre 45 et 50% d'enfants extérieurs à la commune. Par conséquent, même sans augmenter la capacité d'accueil, **la commune pourra faire face à une augmentation de la demande liée à l'urbanisation du nouveau quartier de Kérampir en inscrivant en priorité les Boharsiens.**

- Le **foyer des jeunes**, géré par la commune, accueille les jeunes à partir de 12 ans et jusqu'à 17 ans révolus. 70% des jeunes accueillis au Foyer des Jeunes sont des Boharsiens. Néanmoins, la capacité d'accueil de la structure est loin d'être atteinte (environ 45% pendant les petites vacances scolaires). **Le Foyer pourra donc très facilement absorber les nouvelles demandes d'accueil.**

➤ Infrastructures liées aux activités sportives et culturelles :

Activités culturelles

La commune dispose de nombreuses salles permettant d'accueillir les multiples activités associatives proposées sur la commune :

- **La salle multifonctions (Roz Valan)** inaugurée en 2011 est largement calibrée pour une commune de 4000 à 4500 habitants. Outre une salle de spectacle avec tribunes amovibles, ce bâtiment héberge également l'école de musique, une salle de réunion et une salle

associative supplémentaire d'une centaine de mètres carrés. A noter que la salle Roz Valan est située à proximité immédiate du nouveau quartier de Kérampir.

- **Le foyer communal, la salle de la « petite gare », la salle du boulodrome, la salle de Kernevez, la salle Vivian Marshall...** Tous ces locaux sont situés au bourg de Bohars et offrent une multitude de possibilités aux associations locales. **Ces salles sont encore loin d'être arrivées à saturation.**
- **La bibliothèque, en gestion associative, dont l'agrandissement s'achève, pourra faire face à une augmentation de la population.**

Activités sportives

Située au sein du complexe sportif du Kreisker, **la Halle des sports** est équipée pour accueillir tous types de sports en salle (tennis, basket, hand ball, volley ball...). Elle est très appréciée et très sollicitée, tant par les écoles que par les associations.

Grâce à un partenariat avec le CHU de Brest, **la salle omnisports de l'Hôpital psychiatrique**, située sur la commune, est mise à disposition de certaines associations locales sur des créneaux horaires prédéfinis, ce qui **complète le dispositif actuel**. Le club de football peut également évoluer sur le terrain de l'hôpital.

Un projet de création de salle de sports avait à l'époque fait l'objet d'études. Ce projet n'avait pas abouti en raison du partenariat passé avec le CHU. Prévu sur une parcelle située à proximité immédiate de la salle Roz Valan, dans le secteur de Créac'h Bellec, ce projet **pourra être réactivé en même temps que le démarrage de la première tranche de Kérampir, si le besoin était avéré.**

A noter également la présence au bourg de Bohars :

- de plusieurs terrains de foot, dont un en synthétique, un en herbe et un en stabilisé
- un jardin d'arc pour le tir à l'arc,
- un boulodrome.

Concernant les atteintes à l'environnement, aux espaces protégés, aux zones humides et à la biodiversité du site ; l'imperméabilité projetée du milieu naturel répond-elle aux ambitions ou objectifs de diminution de la consommation foncière sur le territoire ?

Le choix de ce site répond aux ambitions de réduction de la consommation foncière sur le territoire métropolitain et communal. Les terrains de Kérampir constituent l'unique potentiel en extension de l'urbanisation permettant de répondre aux objectifs du PLH tout en assurant un développement urbain équilibré et raisonné.

La volonté d'urbaniser ce secteur n'est pas récente puisqu'il est classé en zone d'urbanisation future depuis 1995 (POS). L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit par ailleurs le respect d'une densité minimale de 25 logements par hectare de manière à optimiser au mieux cet espace et ainsi limiter la consommation foncière.

Aujourd'hui dans le PLUI, la partie Sud de la zone est en 1AUH et la partie Nord en 2AUH. La zone 1AU est définie dans le PLUI comme un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et dont le niveau des équipements en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone 2AU a également vocation à être urbanisée, mais à plus long terme, car nécessitant préalablement la réalisation de réseaux.

Concernant le besoin en logements, précisément sur ce site-là ; justifie-t-il ce projet alors que la politique Habitat de Brest métropole oriente prioritairement vers la densification des zones U et le renouvellement urbain (la réhabilitation des logements existants, notamment à Brest) ?

La commune Bohars souhaite proposer des logements conventionnés aux habitants ou futurs habitants.

Le projet de création d'un nouveau quartier sur le secteur de Kérampir répond au besoin de développement de la commune et à la demande sociale exprimée en matière de logements.

La production de nouveaux logements s'inscrit dans la politique de l'habitat de la métropole Brestoise et du Programme Local de l'Habitat qui prévoit notamment pour chacune des communes qui en font partie un rythme prévisionnel de construction annuel (objectif de 30 logements/an pour Bohars), une mixité des programmes, une diversité des formes d'habitat et une densité minimale à respecter (25 logements/ha).

On peut citer le lotissement « Les Terrasses du Kreisker », où quatre maisons ont été bâties sur un foncier qui comportait une maison, déconstruite pour accueillir le projet.

Si les caractéristiques urbaines de Bohars offrent peu de possibilités pour des projets de renouvellement urbain, **plusieurs opérations de renouvellement urbain sont projetées :**

Actuellement,

- La résidence Simone Veil
A la place d'anciens logements de fonction ayant appartenu au CHRU (un collectif et 5 pavillons), une opération de réhabilitation va permettre de proposer notamment des logements sociaux. Le projet comprend en outre une offre de 13 lots libres et représente une opération de densification urbaine de 18 logements dont 15 logements sociaux.
- L'immeuble Mesguen
Ancien cabinet médical, cet immeuble est voué à la déconstruction pour être remplacé par un bâtiment neuf qui accueillera 8 logements là où il n'y en avait qu'un.

Ces deux opérations conjuguées représentent 18 logements individuels privés et 23 logements conventionnés.

Le PLH fixe des objectifs de construction annuels, et un bilan triennal est effectué. C'est donc une moyenne de construction annuelle qui doit être visée. De ce fait, l'urbanisation de Kérampir n'empêchera pas la réalisation de projets en renouvellement urbain.

Autorisations de logements délivrés sur la commune de Bohars et sur la métropole

Nombre de logements autorisés	2014				2015				2016				Total triennal réalisé	Objectif PLH sur 3 ans	
	RU*	EU*	Autres	TOTAL	RU*	EU*	Autres	TOTAL	RU*	EU*	Autres	TOTAL			
Bohars	4	12	1	17	1	25	0	26	4	22	0	26	69	90	
Total métropole	737	259	17	1013	532	403	4	939	1168	373	4	1545	3497	3900	
Objectif annuel				1300	Objectif annuel				1300	Objectif annuel					
Nombre de logements autorisés	2017				2018				2019*				Total triennal réalisé	Objectif PLH sur 3 ans	
	RU*	EU*	Autres	TOTAL	RU*	EU*	Autres	TOTAL	RU*	EU*	Autres	TOTAL			
Bohars	21	14	0	35	8	5	0	13	7	0	0	7	55	90	
Total métropole	1177	480	9	1666	927	302	1	1230	719	162	13	894	3790	3900	
Objectif annuel				1300	Objectif annuel				1300	Objectif annuel					

*RU : renouvellement urbain

*EU : extension urbaine

Ce tableau indique que les objectifs de production sur Bohars n'ont pas été atteints les 6 dernières années puisqu'il manque 56 logements sur la période. Seule l'année 2017 a atteint et dépassé l'objectif annuel de 30 logements avec 35 logements autorisés.

En termes de logements locatifs sociaux, leur taux de logements est 9.53 % à Bohars. Bien que le territoire soit exempté de prélèvement SRU, l'objectif est d'atteindre les 20 %.

Le développement d'un nouveau quartier à proximité des équipements communaux et du commerce local a pour ambition le renforcement de la dynamique citoyenne et l'animation du centre-bourg. L'accessibilité modes doux aux lieux et espaces collectifs est favorisée du fait de la faible distance qui les sépare du site du futur quartier résidentiel.

Le dimensionnement du projet est issu de la conjugaison de plusieurs enjeux forts à l'échelle du territoire de Brest métropole :

- Un besoin en logements quantifiés visant à conforter l'attractivité résidentielle du territoire
- Un principe de densité minimale visant à limiter la consommation foncière et l'étalement urbain à l'échelle du pays de Brest ;
- Une limitation de l'extension urbaine par un encouragement à la production de logements en renouvellement urbain.

Ces enjeux se déclinent en objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme de la métropole :

- Une production annuelle moyenne de 1300 logements neufs prescrite par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest et déclinée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) à l'échelle de la commune de Bohars par une production annuelle de 30 logements en moyenne) ;
- Le principe de densité de 25 logements/ha pour les constructions neuves inscrit dans le SCoT du Pays de Brest est repris dans le PLU. Ce principe vise à optimiser l'utilisation foncière ;
- Un objectif de 50 % (avec un minima de 40 %) de production de logements neufs en renouvellement urbain à l'échelle de la métropole est inscrit au PLU.

Ces objectifs ambitieux de production de logements définis dans un cadre de sobriété foncière doivent permettre à la métropole d'encourager et de soutenir la dynamique démographique et de conforter son rôle de pôle moteur à l'échelle du Pays de Brest. Enfin, l'existence d'un traité de concession permet à la collectivité de maîtriser le rythme d'urbanisation.

La déclinaison à l'échelle de la commune de Bohars

A l'échelle de la commune de Bohars, la caractéristique de l'ouverture à l'urbanisation est justement de concentrer et de maîtriser la consommation foncière sur un secteur précis et non d'encourager le développement de constructions successives, sans cohérence entre elles, qui viendront in fine renforcer le mitage et la consommation d'espace.

Le choix du secteur de Kerampir s'explique par son positionnement à proximité des centralités et des infrastructures existantes et conjugue à cet effet plusieurs objectifs vertueux :

- limiter la consommation foncière,
- encourager le développement de la « ville des courtes distances »,
- conforter les commerces et services de proximité existants.

Ce secteur représente qui plus est, le dernier espace disponible urbanisable pour y créer du logement.

Ce choix est illustré par la carte de l'ouverture à l'urbanisation de la commune de Bohars jointe ci-dessous. Cette carte, actualisée en parallèle de la modification annuelle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est partagée avec les partenaires institutionnels de Brest métropole, dont la chambre d'Agriculture. Elle présente l'intégralité des zones à urbaniser (zones 2 AU) inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brest métropole et le phasage prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation. Elle est un outil de planification et de maîtrise du développement du territoire, unique à l'échelle du pays.

En 2018 :

- 17 logements (1308 pour la métropole) ont été autorisés
- 37 logements ont été commencés (1194 sur la métropole)

Depuis quelques années les professionnels de l'habitat (promoteurs, aménageurs, notaires, agents immobilier) appuyés par les analyses de l'ADEUPa (Agence d'urbanisme), indiquent un retour croissant de ménages :

- d'actifs liés à une dynamique économique : + 1.3% par an d'évolution d'emploi des 25-54 ans entre 2006 et 2013 ;
- de familles installées dans le pays de Brest revenant s'installer sur Brest métropole pour se rapprocher des équipements : lycée, université ;
- de pré-seniors et seniors (originaires de Brest métropole et également de l'extérieur : Pays de Brest, régions parisienne, nantaise, rennaise...)

On enregistre effectivement un solde annuel migratoire positif : 1 500 ménages supplémentaires viennent de l'extérieur pour habiter dans les communes de la métropole (entre 2003 et 2008 le territoire enregistrait autant d'arrivées que de départs et le solde était de 75 ménages uniquement). A ce solde migratoire il convient d'ajouter la demande issue du desserrement de la taille des ménages, habitant soit déjà le territoire ou venant d'autres EPCI, et qui multiplie la demande (1 ménage = 1 logement, 800 ménages supplémentaires par an sur la période 2010-2015). Bohars n'échappe pas à ce phénomène. Ces ménages sont acquéreurs dans le marché de l'occasion ou dans la production neuve.

En 2018 une étude de marché fait ressortir que la production de logements neufs répond à une demande liée à la dynamique démographique et ne se fait pas au détriment de l'occupation du parc de logements existants puisque les derniers chiffres de la vacance immobilière montrent une baisse du taux de logements inoccupés pour la vacance de marché et un taux très faible pour la vacance de longue durée.

En effet, on distingue deux grands types de vacance : celle de marché – logement provisoirement libre – et celle de longue durée (plus de 2 ans) – logement mis sur le marché mais inadapté à la demande. Il est en général admis que le taux nécessaire pour assurer la fluidité du marché se situe aux alentours de 6 à 7 %.

La vacance selon l'INSEE représente l'ensemble des logements sans occupant à la date du recensement, sans précision de durée. Les données INSEE 2015 sont issues d'un échantillon 2013 – 2017 : le taux de vacance était de 6,5 % à Brest Métropole - en baisse de 0,4 points par rapport à la période 2010-2015, pour 7,9 % à l'échelle départementale (7,7 % à l'échelle de la région et 8 % à l'échelle nationale). Ce taux est de 3.3 % pour la commune de Bohars. Ce taux de vacance très faible démontre bien la dynamique du marché de l'immobilier et la pression importante de la demande sur la commune.

L'opération située à proximité de l'hôpital a eu un rythme de commercialisation très rapide. La demande en maison individuelle est très importante et la réponse est loin d'être satisfaisante, d'où l'importance du nombre de ménages allant s'installer en périphérie dans le Pays de Brest.

Par ailleurs, il est à noter que les opérations d'aménagement se réalisant hors de la métropole sont d'une densité inférieure à 25 logements par hectare.

Enfin, concernant la production de logements locatifs conventionnés à proximité des services ou des axes structurants de transport, ce sera le cas sur Kerampir, l'opération étant située à proximité du bourg, si l'on analyse le projet dans son contexte communal (distance maximale de 600 mètres à pied), et ce même si le zonage prévu est UH.

En outre, l'opération disposera à terme d'un accès sud et nord, ce qui raccourcira les distances vers le bourg, en sus des cheminements piétons.

Concernant le volet agricole, le maintien et la survie de l'exploitation agricole de Kéramézec

Contexte législatif et réglementaire

La Loi d'Avenir de 2014 a créé les études « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) en matière agricole : « Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des **mesures de compensation collective** visant à consolider l'économie agricole du territoire ».

Le décret du 31 Août 2016 détermine les modalités d'application, notamment les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. **Le maître d'ouvrage ne devra prévoir des mesures de compensation collective que s'il n'a pas pu éviter et réduire les impacts.**

Cette étude ERC n'est effectivement pas annexée à l'étude d'impact car il s'agit malheureusement d'une mention erronée. Pour autant, cette nouvelle exigence légale de compensation collective agricole issue du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime est prise en compte dans le cadre du projet.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une pièce obligatoirement jointe à l'étude d'impact, la nécessité de la compensation n'a pas pour autant été éludée. Au contraire, l'objectif est de prendre le temps nécessaire pour assurer la meilleure compensation possible. L'étude est aujourd'hui commandée par le concessionnaire FMT et sera réalisée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la procédure mise en place par Brest Métropole à travers « la cellule foncière ».

Contexte territorial : politique foncière agricole de Brest métropole

Depuis 2012, Brest métropole s'est dotée volontairement d'une cellule foncière, lieu d'échanges, d'informations entre Brest métropole et le monde agricole, sans caractère réglementaire. La cellule foncière associe différents partenaires dans une dynamique de concertation.

Elle se réunit autour de la Chambre d'agriculture et de la métropole (coprésidence), en lien avec l'ensemble des acteurs institutionnels concernés par les questions foncières agricoles, à savoir la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), mais aussi le Conseil départemental, la DDTM, le pôle métropolitain du pays de Brest, entre autres.

Un des axes de travail de la cellule foncière concerne les études « Eviter, Réduire, Compenser » en matière agricole. En effet, elle est le lieu de partage et de mise en cohérence de ces différentes études sur le territoire métropolitain. Ainsi, elle prend connaissance des éléments des études préalables agricoles, est le lieu de présentation des études « Eviter, Réduire, Compenser » et donne son avis sur les propositions d'évitement, de réduction ainsi que sur les mesures éventuelles de compensations collectives.

Un travail est actuellement en cours sur la mise en application d'une méthode de calcul partagée permettant de définir le montant financier à verser par le maître d'ouvrage qui devra compenser collectivement le monde agricole par le biais d'actions compensatoires, selon des critères partagés par la DRAAF, la Chambre d'agriculture régionale... L'ensemble de ces principes est en cours d'élaboration et sera prochainement présenté aux services de l'Etat.

Le maintien et la survie de l'exploitation agricole de Kéramezec

En ce qui concerne le manque de concertation avec Monsieur Jean-Yves MORVAN, exploitant agricole (élevage de 50 vaches laitières) installé à l'extrémité nord-ouest du site, il convient de rappeler que ce dernier a été largement associé à la démarche de concertation menée en 2011 qui avait fait l'objet d'ateliers participatifs tenus en Mairie de Bohars.

Dans le cadre de la démarche et des études pré-opérationnelles menées, une rencontre individuelle avec Monsieur MORVAN avait eu lieu à la ferme, en présence d'un représentant de Brest métropole et de l'urbaniste animant les ateliers.

A la même époque, Monsieur MORVAN a également été reçu en Mairie par les élus municipaux le 9 avril 2011 et le Maire d'une commune limitrophe, délégué aux questions agricoles à Brest métropole et lui-même exploitant agricole. Ces rencontres avaient pour but d'informer Monsieur MORVAN sur le projet d'urbanisation à terme de Kérampir et de l'alerter sur la nécessité pour lui d'engager sans tarder des démarches pour maintenir les surfaces agricoles de son exploitation. La collectivité et en particulier monsieur le Maire de Bohars a proposé de rester à l'écoute de Monsieur MORVAN et de l'appuyer dans ses démarches dans la mesure du possible.

Cinq années après, soit en 2016, le Conseil de Brest métropole a délibéré pour ouvrir à l'urbanisation la partie sud de Kérampir. La première phase du projet qui porte sur environ 120 logements sur plusieurs années devrait débuter en 2021.

Pour rappel, le projet est découpé en 5 tranches opérationnelles (cf. page 15 Etude d'impact environnementale).

Entre la viabilisation de la première tranche (A et B), la vente des parcelles et la construction des pavillons, la finalisation peut être estimée à près de 5 années après son démarrage, soit en 2026. Si on estime que les autres tranches (C, D et E) au Nord (2AUH) dont celles occupées par les vaches aujourd'hui seront, après ouverture à l'urbanisation par modification du PLU, réalisées sur un rythme analogue, la fin de l'opération ne sera pas effective avant 2035.

La ferme de Monsieur MORVAN a donc encore plusieurs années devant elle pour la poursuite de son activité et pour envisager son devenir en lien avec la cellule foncière mise en place.

Concernant l'aménagement du site : les liaisons douces et les voiries d'accès, la gestion des talus à l'intérieur du site et le déroulement du chantier : est on certain qu'il n'y aura pas atteinte au verger partagé de Roz Valan ?

L'étude d'impact environnementale décrit le projet (pages 9 à 18) et notamment la conservation du réseau de haies et talus, prévoit en phase d'exploitation un cahier des charges à destination des futurs habitants. Ce cahier des charges prévoit des dispositions spécifiques destinées à préserver l'environnement.

Le projet ne portera pas atteinte au verger partagé dans la mesure où il se situe hors du périmètre du futur lotissement (première tranche d'urbanisation) et de l'ensemble de l'opération.

Aucun terrassement, passage de réseau, cheminement de nature à porter atteinte au verger existant n'est envisagé à cet endroit.

On peut souligner par ailleurs que le projet comporte effectivement de nombreuses liaisons douces, espaces verts, talus qui ont vocation à demeurer en espaces communs gérés par l'ASL (Association Syndicale Libre) qui sera créée ou par Brest Métropole en cas de rétrocession.

Concernant l'historique du projet

Les options fondamentales retenues pour le développement futur de la commune de Bohars sont transcrites dans le Plan d'Occupation des Sols dès 1984.

Le bourg doit alors devenir un pôle de développement pour la commune. Le secteur de Kérampir est alors classé au POS en zone NA (zone d'urbanisation future).

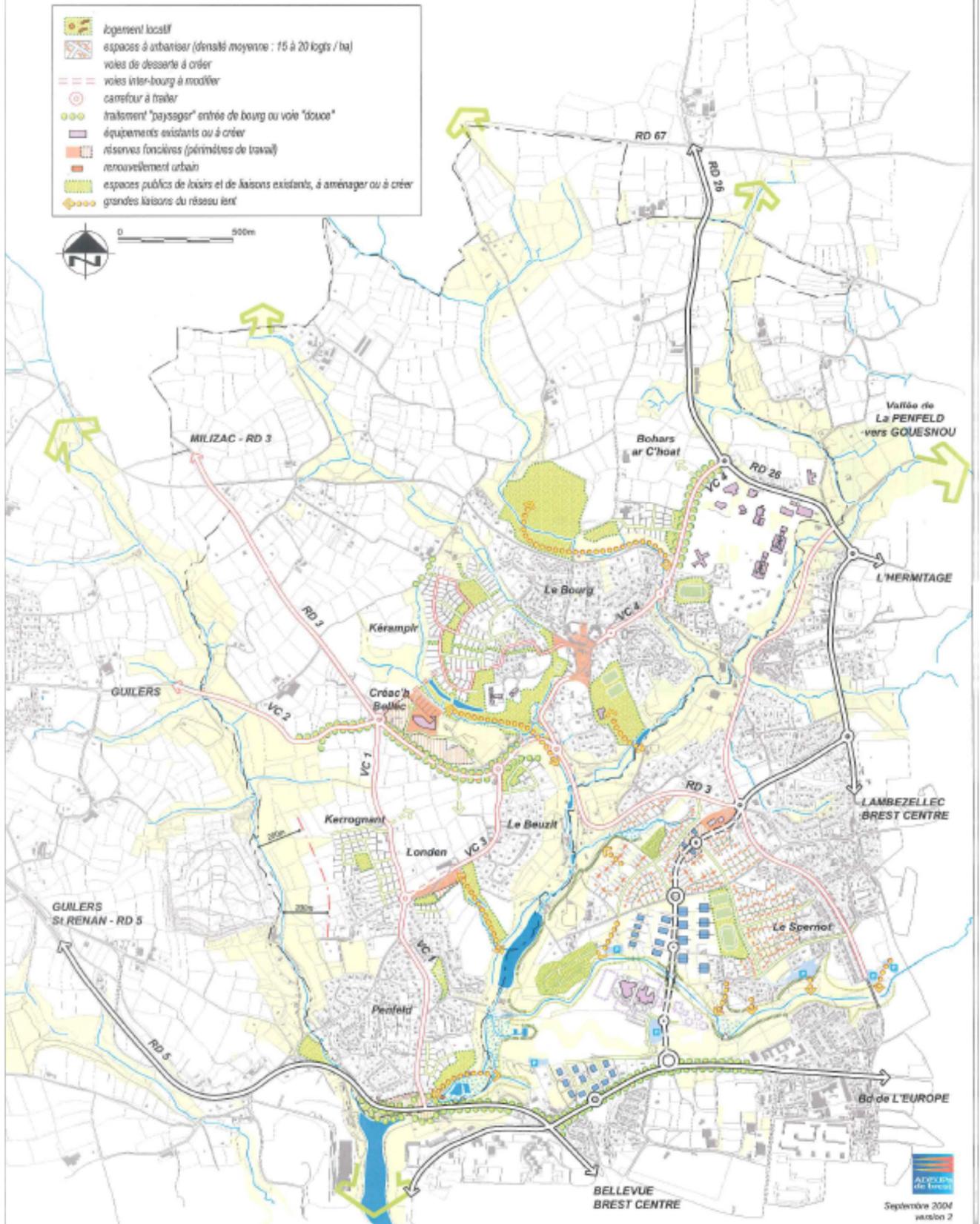
La réflexion sur l'évolution urbaine de la commune et le projet d'urbanisation du secteur de Kérampir, en réponse au besoin de développement de la commune sont donc déjà anciens avec une demande sociale exprimée essentiellement en matière de logements.

En 1994, un schéma de référence est mis en place dans l'objectif de guider la réflexion sur le futur du secteur de Kérampir à fort potentiel et aux enjeux importants.

L'affectation du zonage 3 NA « urbanisation future » pour les terrains formant l'emprise du projet soumis à enquête publique est confirmée dans le Plan d'occupation des sols mis en révision en 1995, montrant ainsi la volonté d'échelonner leur urbanisation dans la durée.

SCHEMA DE REFERENCE DE BOHARS

Proposition d'organisation spatiale



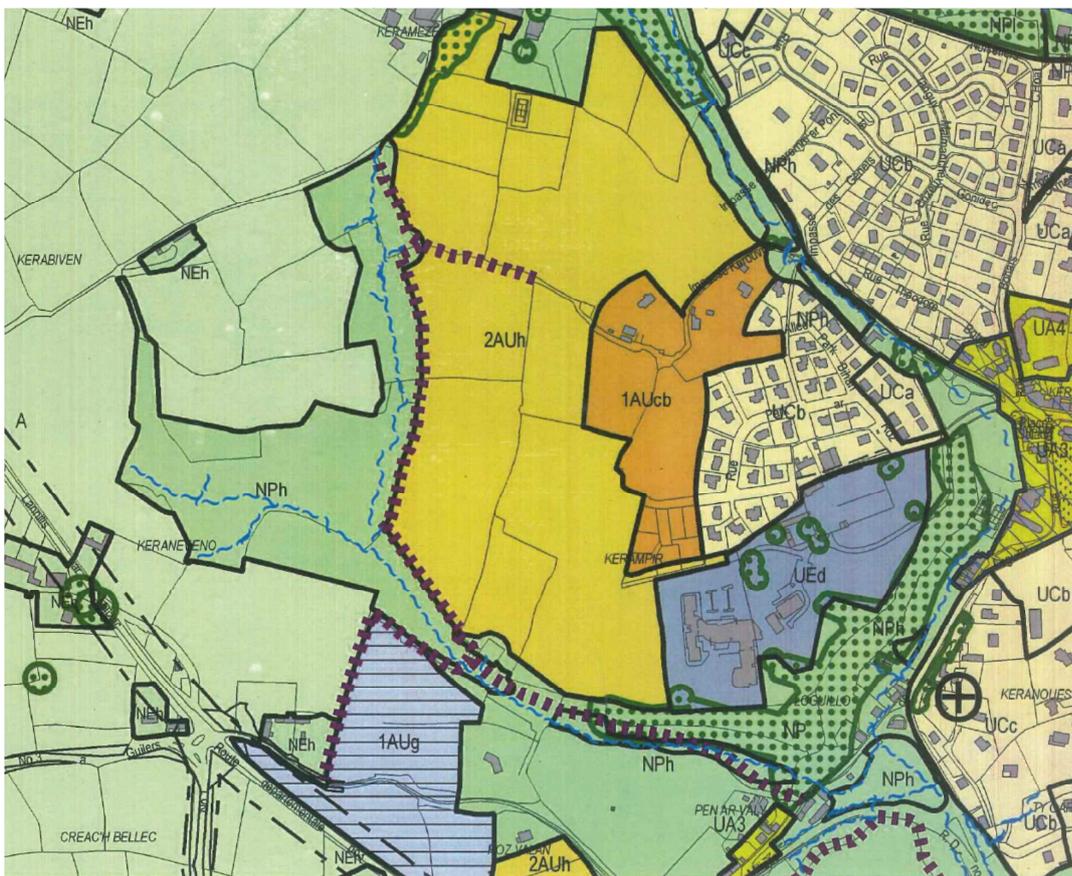
En 2005, les riverains de la zone 3NA, organisés au sein de l'Association de riverains « le quartier de Kérampir » formulent leur inquiétude concernant le développement urbain futur du secteur de Kérampir. Leur crainte porte sur le prolongement futur de la rue Park Ar Roz qui dès lors qu'elle rejoindra la route de Milizac via l'actuel giratoire de Créac'h Bellec, deviendra une voie de transit et modifiera le cadre de vie des habitants des quartiers existants.

En réponse aux inquiétudes des riverains, un schéma d'organisation des voiries de la zone 3NA est mis à l'étude pour inscription au futur PLU (cf. schéma de principe de desserte de la zone de Kérampir).



Schéma de principe de desserte de la zone de Kérampir - 2005

Le passage du POS au Plan Local d'Urbanisme en 2006 confirme les intentions de la collectivité d'urbaniser sur le moyen et long terme le secteur de Kérampir et retient le principe d'une desserte principale de la zone 2AUh (ancienne zone 3NA) avec une voie de liaison nord-sud.



BOHARS – Secteur de Kerampir – PLU - 2006

En 2008, deux aménageurs-lotisseurs, Groupe Céléos (compromis partie nord) et Lotiroise (compromis partie sud) font part de leurs intentions d’aménager les 15 hectares de la zone 2AUh de Kérampir. Seule la propriété (Quentel) située entre les projets n’est pas maîtrisée (non vendeur). La collectivité fixe les contraintes non négociables suivantes aux opérateurs :

- développer une urbanisation recherchant le meilleur équilibre entre l’économie spatiale et le respect de la qualité environnementale du site.
 - procéder à une urbanisation lissée dans le temps conforme aux principes de mixité sociale, de diversité des formes urbaines, de qualité résidentielle, de développement durable et respectueuse du Plan Local de l’Habitat de la commune de Bohars (50 % de logements à prix abordables dont 30 % en conventionnés locatifs).
 - assurer un développement de l’urbanisation articulé autour d’un schéma de voirie efficace et prospectif (liaison Créac’h Bellec – Kéramézec – maillage avec les opérations de lotissement voisines, le bourg et les secteurs d’urbanisation future).
 - réaliser entièrement la voirie principale au moment de l’urbanisation.
- Les porteurs de projet ne parvenant pas à s’accorder, notamment sur le financement des études et la réalisation des équipements rendus nécessaires aux opérations projetées, abandonnent le projet.

En 2009, Brest métropole propose à la commune la création d’une opération publique pour le développement urbain de Kérampir. Soucieux de la nécessité d’un aménagement progressif de la zone, dans un esprit de préservation de sa forte qualité naturelle et paysagère, les élus de la

Commune ont souhaité que soit conduite une réflexion urbaine globale et un schéma d'aménagement général, aboutissant à la rédaction d'un cahier des charges ou charte d'aménagement à destination des candidats aménageurs et lotisseurs. La Commune de Bohars a souhaité par ailleurs que soit menée une concertation élargie sur le projet d'aménagement de la zone de Kérampir.

Une méthode d'approche globale est proposée pour conduire le projet : études pré-opérationnelles et ateliers participatifs en plus de la concertation réglementaire.

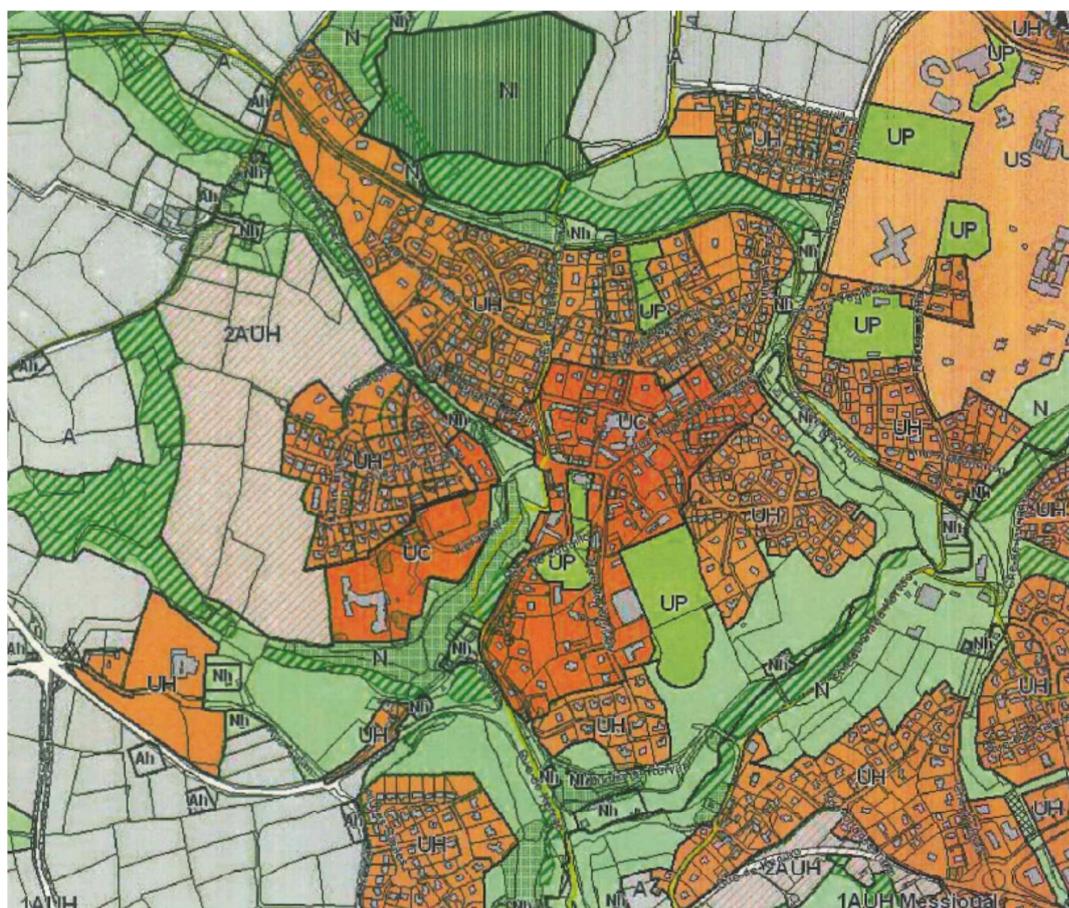
La Commune donne son accord sur la méthode proposée en précisant que le périmètre d'étude doit être élargi au centre-bourg, que la problématique du transport en commun devra être abordée dans le cadre de l'étude et qu'elle comporte un volet obligatoire pour des logements pour seniors, à positionner au plus proche du bourg. La mixité sociale doit également prévaloir avec en particulier l'apport de logements conventionnés et d'habitat en accession à prix maîtrisés.

En 2010, une étude de faisabilité pré-opérationnelle est confiée à une équipe pluridisciplinaire qui animera également les ateliers participatifs menés au printemps 2011.

L'agriculteur présent au nord du site de Kérampir est associé à la démarche de concertation et une rencontre individuelle à la ferme est organisée.

Après avoir tiré le bilan de la concertation publique en septembre 2011, l'opération d'aménagement du secteur de Kérampir à Bohars est créée par délibération en date du 19 octobre 2012 avec le lancement d'une consultation pour la passation d'un contrat de concession.

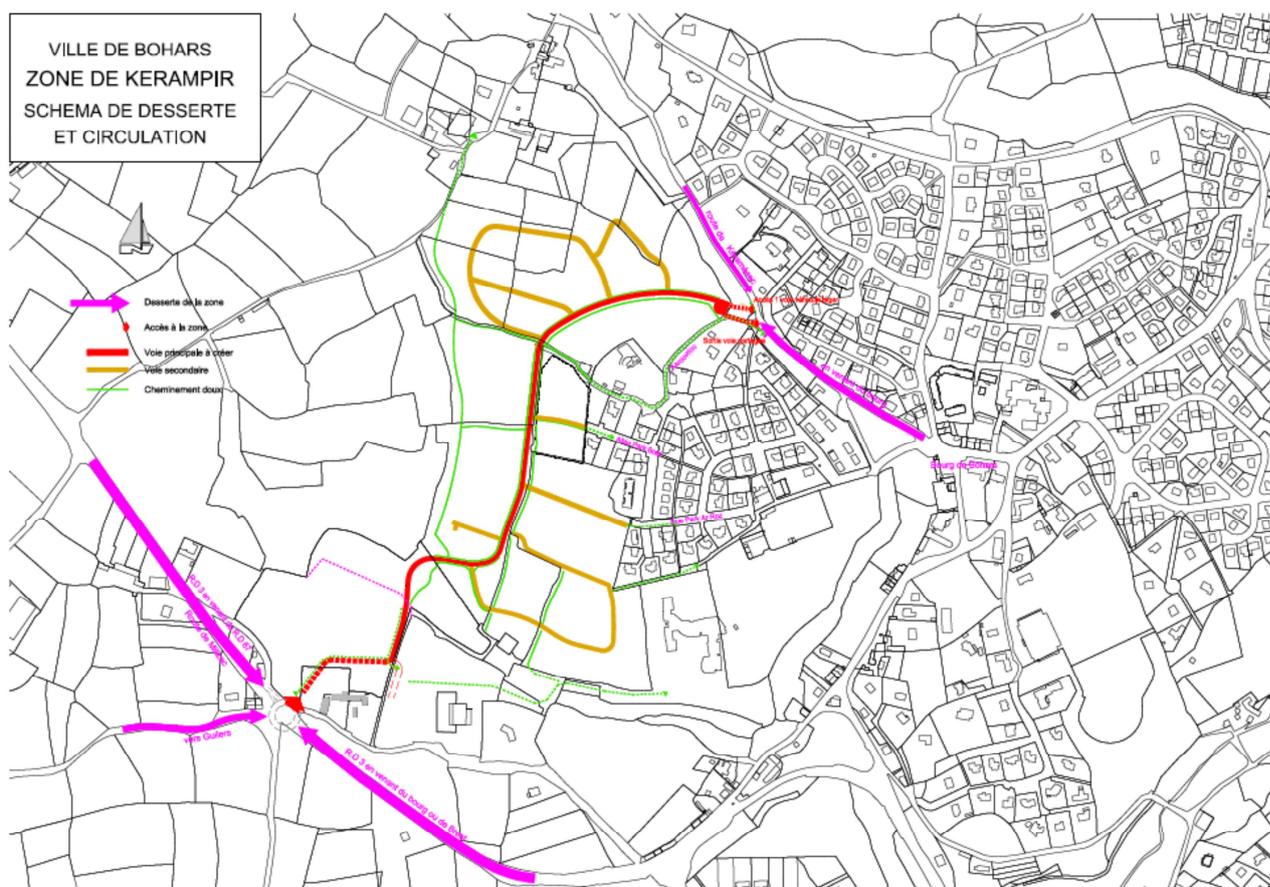
Le PLU Facteur 4 est approuvé en janvier 2014.



BOHARS – Secteur de Kerampir – PLU facteur 4 – 2014

Un traité de concession est signé avec la société d'aménagement FMT le 17 février 2014, après une procédure de mise en concurrence.

Le concessionnaire FMT travaille durant l'année 2015 sur le dossier des accès nord et sud du quartier et le franchissement des zones naturelles, conformément au scénario de desserte retenu ci-dessous, et reprend dans sa totalité l'étude faune/flore réalisée en 2011 et 2012 par le bureau d'études BETALI pour le compte de Brest métropole. Les nouvelles investigations confiées aux spécialistes Philippe FOUILLET et Thierry COIC sont menées pendant plus d'un an.

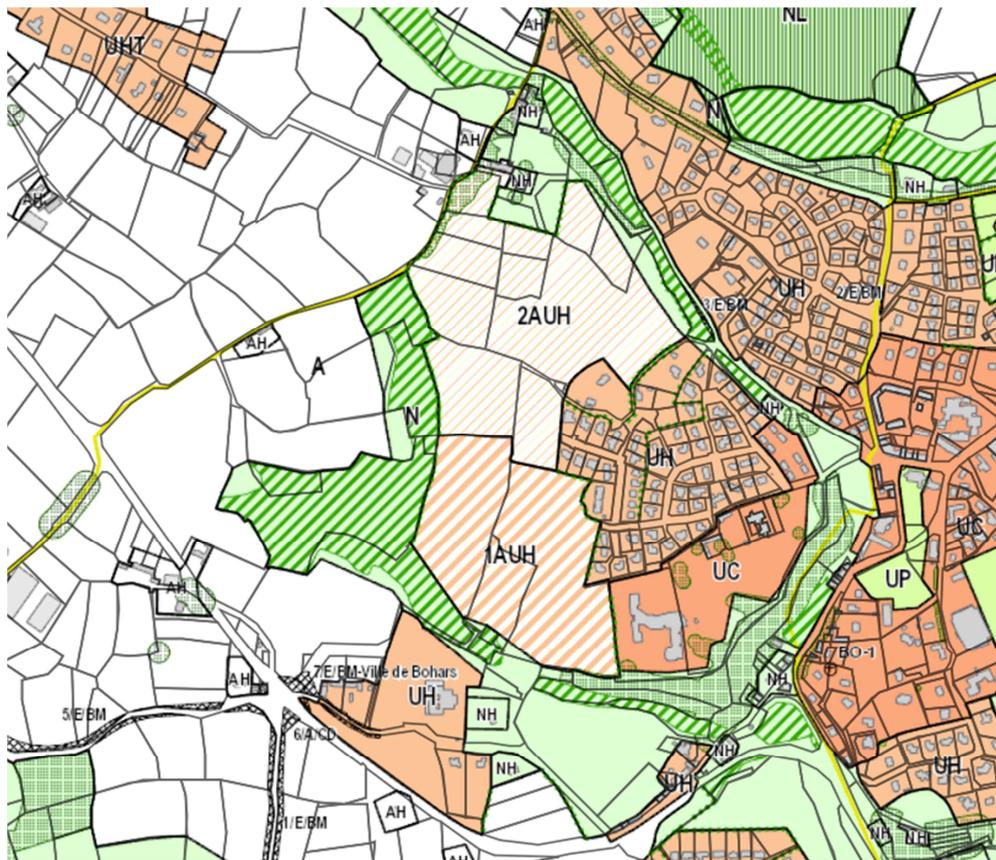


La réalisation du dossier d'étude d'impact, ainsi que la mission de représentation auprès des services de la DREAL est confiée au bureau d'études Quarta.

Dans le cadre de la rédaction de l'étude d'impact, FMT et Brest métropole ont rencontré les instructeurs de la DREAL à Rennes en mars 2016. Après avoir exposé la démarche d'aménagement tenant compte du principe du moindre impact sur l'environnement, les instructeurs ont donné des pistes de rédaction du dossier sans relever d'obstacle majeur à un bon aboutissement du dossier.

Par délibération du Conseil de la métropole en date du 16 décembre 2016, les terrains situés en partie sud du site ont été ouverts à l'urbanisation) à l'occasion d'une modification du PLU, afin de permettre la programmation d'une première tranche opérationnelle. Rappelons ici que le plan local d'urbanisme de Brest métropole approuvé le 20 janvier 2014 avait fait l'objet d'une analyse des incidences notables du plan sur l'environnement et des mesures prises pour les éviter, réduire, compenser dans le cadre d'une démarche globale d'évaluation environnementale du projet. Le

projet de Kerampir figure dans la liste des extensions destinées à l'habitat (cf. rapport de présentation, chapitre 5, pages 649 à 654).



BOHARS – Secteur de Kerampir – PLU facteur 4 actuel

Dans le cadre des franchissements des zones humides envisagés au sud et au nord du projet, un site est recherché afin de permettre de compenser les atteintes portées au milieu naturel. Un terrain remblayé au sud de la zone, propriété de la commune de Bohars et fortement envahi par des plantes invasives, est trouvé.

En 2017, le dossier « étude de compensation de pertes en zones humides » est présenté pour avis à la Commission Locale de l'Eau (CLE) après de longs travaux de prospection pour l'évaluation de la fonctionnalité des zones humides (faune et flore). L'avis favorable de la CLE est porté au dossier d'étude d'impact.

Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil de la métropole a approuvé le projet d'avenant n° 1 à la concession d'aménagement portant affermissement de la première tranche d'aménagement des terrains situés en partie sud du site.

Fin 2017, compte tenu de la sensibilité particulière du site et notamment de la présence d'espèces protégées principalement sur son pourtour mais aussi sur le site, l'étude d'impact est reprise sur le fond avec des compléments d'inventaires sur le terrain pour consolider le volet biodiversité (notamment chiroptères et reptiles).

Le bureau d'études BIOTOPE est missionné par le concessionnaire pour consolider le dossier d'étude d'impact.

Une réunion de cadrage avec les services de la DREAL a confirmé la nécessité de monter un dossier de déplacement d'espèces CNPN. La démonstration de non atteinte à l'état de conservation des espèces protégées et les raisons impératives d'intérêt public majeur sur lesquelles s'appuie le projet justifieront de manière solide que le choix retenu est bien celui du moindre impact.

Suite à cette rencontre, l'étude d'impact devait être complétée. Des expertises complémentaires sont donc intervenues au printemps/été 2018, lesquelles ont permis au bureau d'études BIOTOPE de finaliser courant novembre 2018 le projet de dossier d'étude d'impact.

En outre, afin de prendre en compte l'impact des réformes environnementales récentes sur les opérations d'aménagement, ainsi que les nouveautés en matière de participation du public issues de la loi ELAN (Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), un travail a été mené avec Brest métropole et la commune de Bohars pour établir début 2019 un calendrier des procédures de concertation à mener et autorisations à solliciter.

La demande de permis d'aménager pour la première tranche de Kérampir a été déposée le 26 mai 2019 par le concessionnaire.

Concernant l'intérêt environnemental et écologique du site

La connaissance des enjeux écologiques du site est ancienne et leur prise en compte fait partie des engagements pris par le concessionnaire dans le cadre de la mission qui lui est confiée.

Les nombreuses études menées par les écologues et le diagnostic environnemental du site apportent les éléments nécessaires à la conception de projet d'aménagement.

En réponse aux enjeux et objectifs établis par la collectivité en termes d'environnement, le concessionnaire s'est notamment engagé selon les termes du contrat de concession d'aménagement sur les grands principes suivants :

- Aborder le volet environnemental de l'étude d'impact de manière à produire un dossier d'enquête publique ne permettant pas de contestation abusive,
- En matière d'environnement, concevoir des aménagements reprenant le principe du moindre impact sur l'environnement, en particulier aux niveaux des deux points de franchissement et d'accès au futur quartier (espaces boisés et ruisseau).

Le concédant veillera au respect de ces engagements.

Les dérogations nécessaires seront sollicitées pour la préservation des espèces protégées énumérées dans l'étude d'impact. Ce document apporte des précisions à ce sujet et mentionne également l'intervention d'écologues avertis pour déplacer certaines espèces en amont des opérations de viabilisation des terrains.

Le dossier de demande de dérogation n'est effectivement pas annexé à l'étude car il s'agit malheureusement d'une mention erronée.

Bien que le dossier soit aujourd'hui prêt à être déposé (relecture en cours), il n'a pas été joint à l'étude d'impact car il ne s'agit pas d'une pièce obligatoire. Néanmoins, la nécessité de cette dérogation est mentionnée clairement dans l'étude et en constitue même la conclusion.

Concernant le choix du site de Kérampir pour la production de logements neufs à Bohars

Le choix ancien du secteur de Kérampir est dicté essentiellement par sa proximité avec le bourg et la partie déjà urbanisée de la commune.

Le projet de nouveau quartier résidentiel de Kérampir est conçu dans le cadre d'une seule et même opération, qui nécessite la création d'équipements publics (nouvelles voiries, réseaux d'assainissement et divers, dispositifs de gestion des eaux pluviales ...) et il est souhaité que son intégration au tissu urbain existant se fasse de façon évidente. Pour constituer la greffe, le nouveau quartier doit être étroitement « marié » avec le bourg tout proche.

Malgré des distances variables à pied entre le bourg et les différents secteurs du futur quartier, entre 300 mètres au plus près et 600 mètres au plus éloigné, Kérampir peut être considéré comme projet établissant une greffe urbaine. Les cheminements modes doux sont prévus de longue date. Le sentier champêtre reliant le bourg à la salle multifonctions de Roz-Valan offre aux Boharsiens une possibilité de s'y rendre en toute sécurité, notamment les enfants des écoles pour y réaliser de multiples activités. Les promeneurs apprécient également ce sentier dans un cadre exceptionnel.

Dans sa conception, le futur quartier prévoit la poursuite des circuits de cheminements tous modes pour irriguer le futur quartier.

Positionné sur la frange Ouest du bourg, le futur quartier est destiné à assurer le développement urbain raisonné de la commune, permettre une augmentation de la population adaptée aux services et équipements proposés et répondre aux besoins exprimés par des habitants pour se loger sur la commune. Il permettra en outre un accès facilité à la salle de Roz Valan.

Soutenir le développement de la commune par un aménagement durable, favoriser la croissance raisonnée et maîtrisée de la démographie, conforter le village, renforcer son attractivité et son animation, respecter les équilibres sociaux, environnementaux et économiques, valoriser un espace anciennement agricole et bien placé, éviter d'étendre la commune au gré des opportunités foncières en consommant les terres agricoles, rassembler l'habitat pour réduire les déplacements motorisés, améliorer le bénéfice des équipements publics, réduire les coûts de gestion urbaine, éviter des extensions linéaires, en cordon le long des routes, ou isolées du village ou encore éparpillées sur les terres agricoles et les zones naturelles sont autant d'objectifs qui justifient le choix du site de Kérampir pour la production de nouveaux logements.

Comme indiqué au paragraphe précédent « les besoins en logements », des logements conventionnés sont construits ou programmés en renouvellement urbain (opérations « les terrasses du Kreisker », la résidence Simone Veil, l'immeuble Mesguen).

Le projet d'aménagement de Kérampir permettra de proposer une offre complémentaire pour répondre à la demande sur la commune et répondre aux objectifs du PLH tout en assurant un développement urbain équilibré et raisonné.

Voir aussi le chapitre « Concernant les références au SCoT/ équilibres entre territoires naturels, agricoles et urbains/compatibilité du projet avec le SCoT en vigueur depuis 2018 (Extrait du SCoT 2018 du Pays de Brest) ».

Concernant l'étude d'impact-volet nuisances

L'étude d'impact mentionne un impact faible sur la population concernant le « bruit et dérangement durant les travaux ». Néanmoins, FMT s'engage à réaliser une mesure acoustique du site avant le démarrage des travaux de manière à disposer d'une référence.

Par ailleurs, le cahier des charges applicable à toutes les entreprises appelées à intervenir sur site limitera l'activité sur les différents chantiers. Ils ne pourront se dérouler que du lundi au vendredi et de 8h à 18h.

L'accès au chantier sera limité à l'entrée Sud (donc éloigné des habitats existants) et sera nettoyé régulièrement (en fonction des besoins) pour limiter les boues et poussières.

Le site de Kérampir sera urbanisé dans la durée, en plusieurs tranches, ce qui implique des périodes plus ou moins longues sans travaux et un déplacement des nuisances (même faibles), du Sud vers le Nord.

Concernant plus particulièrement la maison de retraite, FMT prévoit 5 lots en limite ouest de cet établissement. Ces lots sont destinés à recevoir des maisons individuelles en R+1 ce qui signifie des durées de chantier limitées. De plus, cette limite étant constituée d'un talus existant, FMT se propose de le rehausser afin de constituer un merlon phonique, qui pourra être planté pour favoriser la biodiversité.

Scénario d'évitement

Comme indiqué précédemment, le site de Kérampir représente le seul secteur potentiel en extension de l'urbanisation permettant de répondre aux objectifs du PLH tout en assurant un développement urbain équilibré et raisonné.

Depuis le milieu des années 80, la municipalité et la métropole ont identifié le secteur de Kérampir comme celui qui, pour des raisons déjà développées, était (et reste aujourd'hui) le seul permettant d'atteindre les objectifs fixés, à savoir limiter l'extension urbaine et donner une cohérence à l'échelle communale. Aucune alternative n'a donc été envisagée depuis les débuts opérationnels du projet en 2014 (signature du traité de concession), la zone de Kérampir étant pour rappel la seule emprise foncière conséquente du territoire communal en mesure d'assurer son développement urbain futur pour les vingt prochaines années et qui établit la couture avec le secteur du bourg en empiétant le moins possible sur le territoire naturel et agricole du nord et de l'ouest de la commune.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du SCoT et du PLU ont confirmé que l'option la plus viable était de conserver la zone 3NA du POS.

Ce choix permet d'atteindre, d'une part, une densité minimale de 25 logements par hectare en extension urbaine en vue de diminuer globalement et significativement la consommation foncière nécessaire à l'urbanisation (Document d'Orientations Générales du SCoT de 2011) et, d'autre part, l'objectif fixé de production de 30 logements minimum par an sur la commune de Bohars (OAP habitat du PLU valant PLH). Ce chiffre s'inscrit dans un objectif de production plus large de 1 300 logements par an à l'échelle de Brest métropole, fixé dès 2011 dans le SCoT du Pays de Brest et confirmé au SCoT révisé de 2018, dans l'optique de renforcer l'attractivité résidentielle et le rôle de centralité de la métropole et de rééquilibrer sa production de logements par rapport au reste du pays.

Ainsi que le souligne le rapport de présentation du PLU, les impacts des extensions urbaines dont celle de Kérampir doivent « être évalués à l'échelle de l'ensemble du Pays de Brest, en tenant compte du rééquilibrage urbain demandé par le schéma de cohérence territoriale et traduit par le plan local d'urbanisme. Les extensions [...] d'espaces urbanisables autour de Brest sont le corollaire du freinage de l'étalement urbain dans les communes rurales et littorales ». Ainsi, les impacts en termes de création de logements du projet doivent être envisagés à l'échelle du pôle métropolitain.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, de nombreux scénarii d'intention ont été ébauchés, testés, critiqués et confrontés y compris à l'occasion des ateliers participatifs. Trois scénarii ont été

retenus et présentés au cours d'une réunion de synthèse aux participants (cf. pages 183 à 190 « Etude d'impact environnementale »).

Un scénario de synthèse recherchant le meilleur compromis a été présenté en réunion publique puis validé par le comité de pilotage.

C'est sur la base de ce scénario qu'il a été demandé au concessionnaire d'établir le projet de nouveau quartier.

Puisqu'il n'existe pas de scénario d'évitement (autre site), il n'est pas possible de présenter les effets sur l'environnement d'une quelconque alternative au projet retenu. La non-réalisation du projet, quant à elle, n'aurait aucun impact sur l'état initial du site, si ce n'est son évolution naturelle et les impacts liés à l'activité agricole existante sur site.

Concernant les références au SCoT/ équilibres entre territoires naturels, agricoles et urbains/compatibilité du projet avec le SCoT en vigueur depuis 2018 (Extrait du SCoT 2018 du Pays de Brest)

Le SCOT approuvé en 2018 rappelle les enjeux de préserver la richesse paysagère, écologique et patrimoniale du pays de Brest et pour ce faire :

- s'engage à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation ;
- localise à son échelle les espaces d'intérêt majeur du point de vue de la biodiversité et recherche leur préservation voire la remise en bon état de leur fonctionnalité ;
- cherche à préserver la qualité des ressources du territoire et les exploiter de manière durable ;
- vise à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques, naturels et technologiques.

Il est à noter que, dès 2014, le PLU de Brest métropole comportait une OAP environnementale ; il a été le premier cas en France. De même, il a été soumis à évaluation environnementale lors de son approbation.

Ainsi, le SCoT s'engage à réduire la consommation d'espace agricole et naturel au regard du rythme observé sur la dernière décennie (2005-2015), tant dans le domaine de l'habitat que de celui de l'économie, des équipements et des infrastructures.

Le PLU de Brest métropole est compatible avec les orientations générales du SCoT approuvé en 2018 et n'appelle pas de modifications de fond. Le projet de Kérampir est conforme au PLU, compatible avec le PLU et le SCoT.

Concernant l'habitat, le SCoT propose une ambition élevée en termes de renouvellement et de densification de l'enveloppe urbaine existante, couplée à des objectifs chiffrés de densité des extensions urbaines, afin de permettre une réduction significative de la consommation d'espaces agricole et naturel

Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de 2018 du pays de Brest rappelle les orientations validées en matière d'habitat qui sont :

- Considérer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire
- Développer l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier

Selon l'ambition définie ci-après :

- **Brest métropole : 50 % de la production, avec un minimum de 40 % ;**
- pour les autres EPCI : 30 % de la production, avec un minimum de 25 %.

Le développement au sein des zones U existantes doit répondre à l'objectif d'économie de foncier en visant une densification et une intensification des usages, tout en prenant en compte le tissu urbain environnant existant.

Si les caractéristiques urbaines de la commune de Bohars ne lui confère que peu de possibilités de renouvellement urbain, des projets de densification se réalisent au sein de zones U, notamment le lotissement « Les terrasses du Kreisker », 4 lots pour la construction d'habitations individuelles après démolition d'une maison ancienne située à moins de 200 mètre de la Mairie.

Le développement urbain de Kérampir respecte les principes suivants :

- il organise les extensions urbaines en cohérence et en continuité avec la structure urbaine dont elles dépendent ;
- il facilite l'accès aux équipements et aux transports collectifs, en favorisant les déplacements actifs ;
- afin d'assurer une urbanisation économe en espace le projet est conçu dans un objectif de sobriété foncière en respectant l'orientation suivante inscrite au SCoT :
 - o pour Brest métropole : 25 logements par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI ;

Rappel des enjeux et objectifs propres à Brest métropole

Les objectifs en termes de préservation des espaces agricoles

Un objectif de réduction de la consommation d'espace de 20 % au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années est fixé à l'échelle du Pays de Brest.

Les documents d'urbanisme locaux contribuent au respect de cet objectif global, dans le respect des enveloppes foncières définies pour chaque EPCI (cf. III-1.5.1). Ainsi, le SCoT prévoit qu'au minimum 581 ha d'espaces agricoles et naturels seront préservés en 20 ans au regard de la dynamique de consommation d'espace 2005-2015.

Afin de garantir cet objectif fixé à l'échelle du Pays de Brest, chaque EPCI dispose d'une enveloppe foncière dédiée à son développement (habitat, économie, équipements, infrastructures,...) prévue pour 20 ans, appelée « compte foncier ».

Considérant que le nouveau quartier de Kérampir va se réaliser sur une durée prévisionnelle de 10 à 12 ans au rythme moyen de production d'une trentaine de logements/an, le projet représente une consommation d'environ 1/49^{ème} du compte foncier de Brest métropole. Le projet de Kérampir inscrit dans la programmation urbaine de Brest métropole (cf. tableau de bord des ouvertures à l'urbanisation) est donc compatible avec le SCoT en vigueur.

En matière d'habitat et d'économie d'espace

Le SCoT engage Brest métropole à produire un peu plus de la moitié des logements nécessaires à la réponse des besoins estimés à l'échelle du Pays, et notamment des logements familiaux.

Le développement urbain de Brest métropole au cours de la dernière décennie, notamment en matière d'habitat, intègre plus qu'ailleurs des principes d'économie d'espace, la densité minimale y étant plus forte que sur les autres EPCI du pays de Brest.

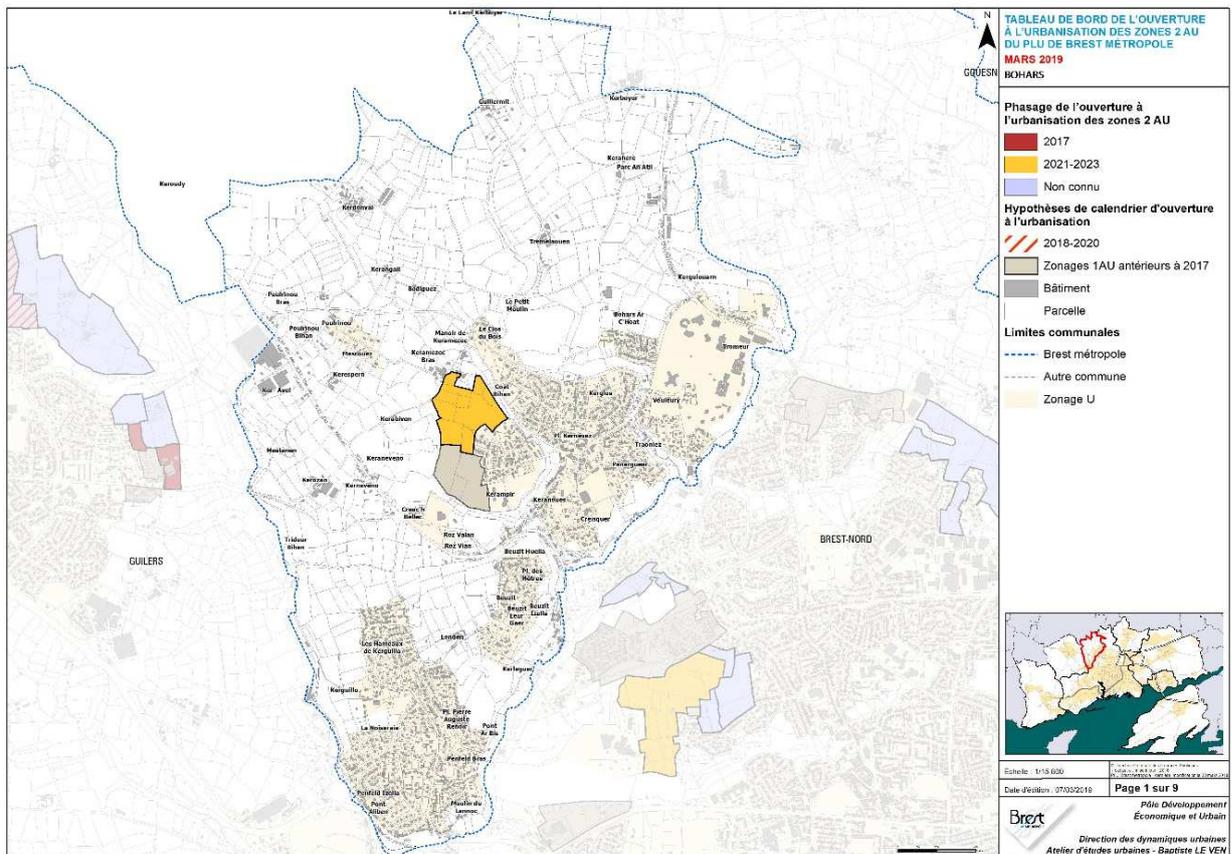


Tableau de bord de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU du PLU de Brest métropole pour la ville de Bohars

Éléments de réponse aux propositions (page 19 du Procès- verbal de l'enquête publique)

Classer les parcelles AD 53-61-63-51-52 en zonage agricole du PLU

Ces parcelles sont classées zone 2AUH au PLU et sont comprises dans le périmètre opérationnel de la concession d'aménagement, à l'extrémité nord du site. Elles sont exploitées par Monsieur Jean-Yves MORVAN et apparaissent au relevé d'exploitation agricole de Kéramézec. Pour les motifs évoqués précédemment au paragraphe « Le maintien et la survie de l'exploitation agricole de Kéramézec », en particulier le phasage du projet, il n'est pas envisagé de reclasser ces parcelles.

Créer une voie verte entre le bourg et Roz Valan et mettre en voie verte le débouché/accès vers la route de Kéramézec

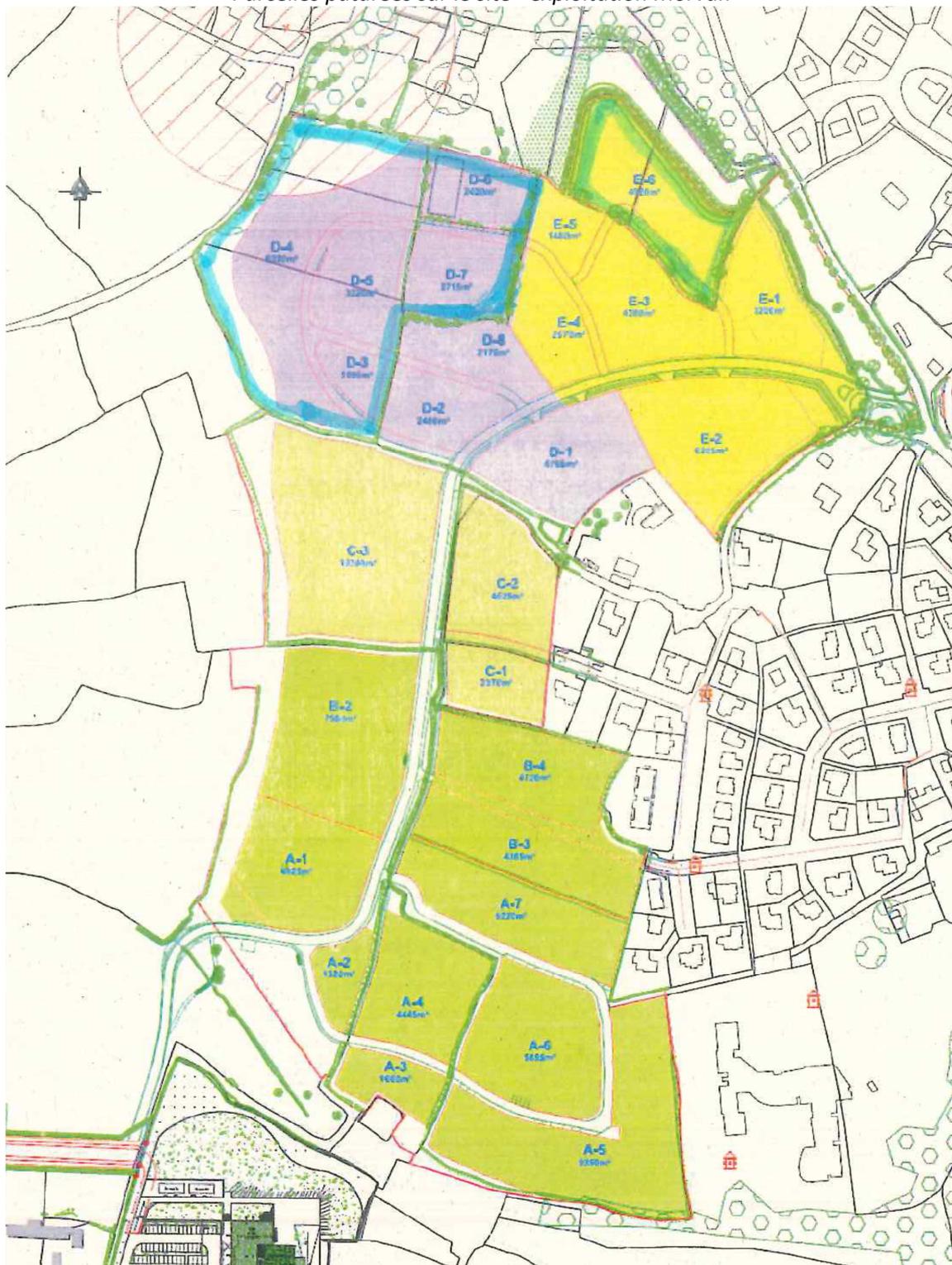
Le principe d'une liaison mode doux entre le bourg et Roz Valan est envisagé dès l'origine du projet. Plusieurs itinéraires seront possibles, soit en empruntant le chemin prolongeant de l'allée de Kérampir Coz réaménagée récemment, ou en passant à travers le nouveau quartier via la rue Park Ar Roz. Le traitement des cheminements permettra d'assurer la liaison souhaitée.

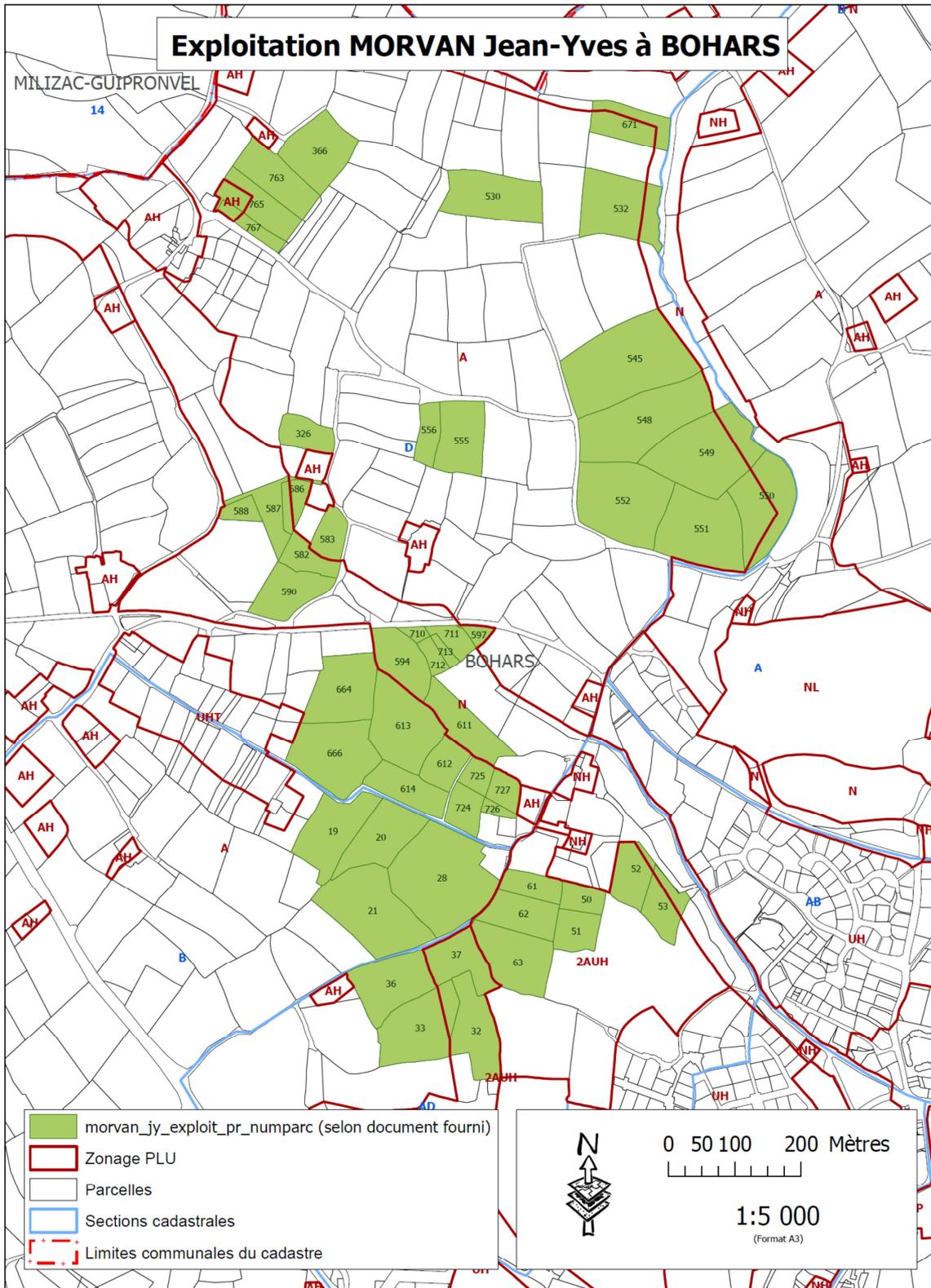
Le schéma de desserte et de circulation prévoit également un accès apaisé vers la route de Kéramézec au nord du site.

Réaliser, à l'intérieur du site, des jardins partagés

Cette proposition intéressante n'est pas nouvelle puisqu'elle a fait l'objet de discussions à l'occasion des ateliers participatifs menés en 2011. L'organisation prenant la forme d'une AMAP avait été évoquée. Ce type de projet qui relève du volontariat peut être à nouveau évoqué dans le cadre du projet.

Parcelles pâturées sur le site - exploitation Morvan





Sources
Plan local d'urbanisme approuvé le 20 janvier 2014, dernière procédure : mis à jour le 5 juillet 2019

Réalisation
SIG Pays de Brest - 23/10/2019

*Armel GOURVIL,
Maire de Bohars*



ANNEXES

- 1. Extrait du rapport de présentation du PLU de Brest métropole*
- 2. Extraits du traité de concession d'aménagement*